

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 08.04.2026

Formlose Bauvoranfrage, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 491/15, Flurweg 4, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

1. Vorhaben

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/15 ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Hintergrund ist familiärer Wohnraumbedarf.

Mit der Voranfrage soll die Gemeinde entscheiden, ob eine Zustimmung nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) zu folgenden Punkten möglich wäre:

1. Überschreitung der Baugrenze Richtung Süden
2. Überschreitung der zulässigen Geschossflächen- und Grundflächenzahl
3. Grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des beschriebenen Bauvorhabens wie im Plan dargelegt.
4. Abweichungen von der festgesetzten Wandhöhe von 4,50 m gemessen vom Erdgeschossrohfußboden und
5. Abweichung von der Dachneigung.

2. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

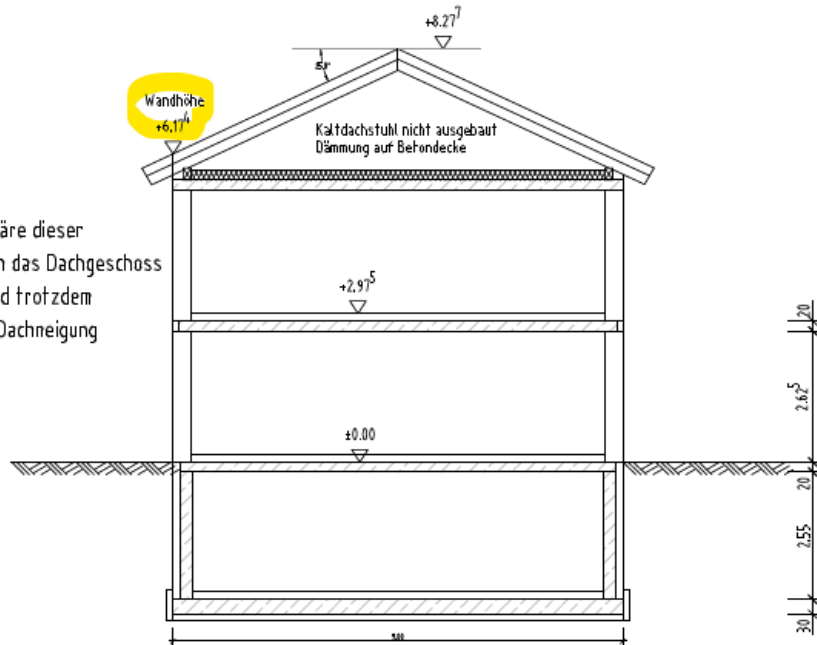
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung „am Flurweg und an der Seestraße“, der eine GRZ und GFZ von 0,3 (=293,7 m²), sowie eine zweigeschossige Bebauung festsetzt. Das zweite Vollgeschoss ist zwingend als Dachgeschoss zu errichten. Die Wandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt.

Das geplante Vorhaben soll im Hinterliegerbereich des Grundstücks Fl.Nr. 491/15 mit einer Grundfläche von 9 x 11,99 m (= 107,91 m²), einer Doppelgarage mit 7x6 m =42 m² und einer Terrassenfläche von 3 x 5 m = 15 m², sowie einer Zuwegung von 11,25 m² und einer Zufahrt von insgesamt ca. 119 m² errichtet werden.

Der Antragsteller gibt zwei Schnitte für das Gebäude an. Schnitt 1 besteht aus einem EG, einem Obergeschoss und einem minimalen Speicher. Die Dachneigung liegt bei 25 Grad. Die Wandhöhe beträgt 6,17 m.

Schnitt A-A von nicht so geneigungsfähig M: 1:100

Wenn dieser Schnitt ausgeführt werden kann Bauplanungsrechtlich dann
Hauslänge nur 11,50m Länge



Angedacht in der Ausführung wäre dieser Gebäudeschnitt. Da durch diesen das Dachgeschoss besser genutzt werden kann und trotzdem Die Gebäudehöhe durch die 25° Dachneigung nicht markant wirkt.

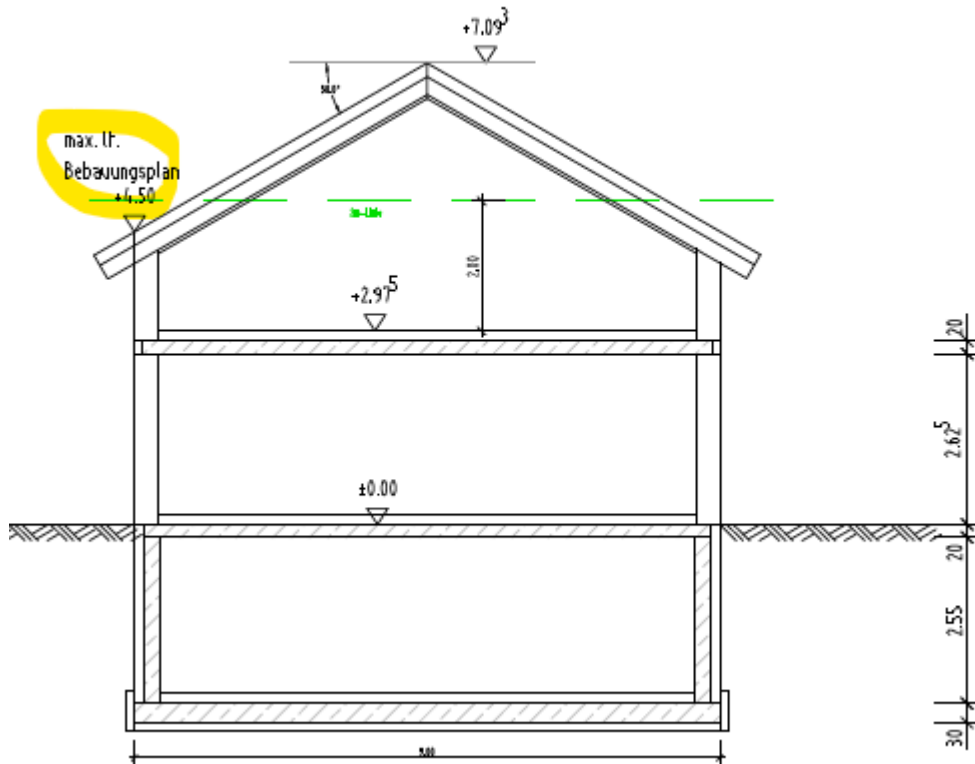
Schnitt 1

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan sind hierfür erforderlich:

- Überschreitung des Bauraums
- Überschreitung der GRZ und GFZ
- Zufahrtsbreite mehr als 3 m
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe
- Zweites Vollgeschoss ist nicht im Dach

Schnitt 2 besteht aus einem EG und einem DG mit einer Dachneigung von 30 Grad und einer Wandhöhe von 4,50 m.

Schnitt A-A zulässig nach Bebauungsplan M: 1:100



Schnitt 2

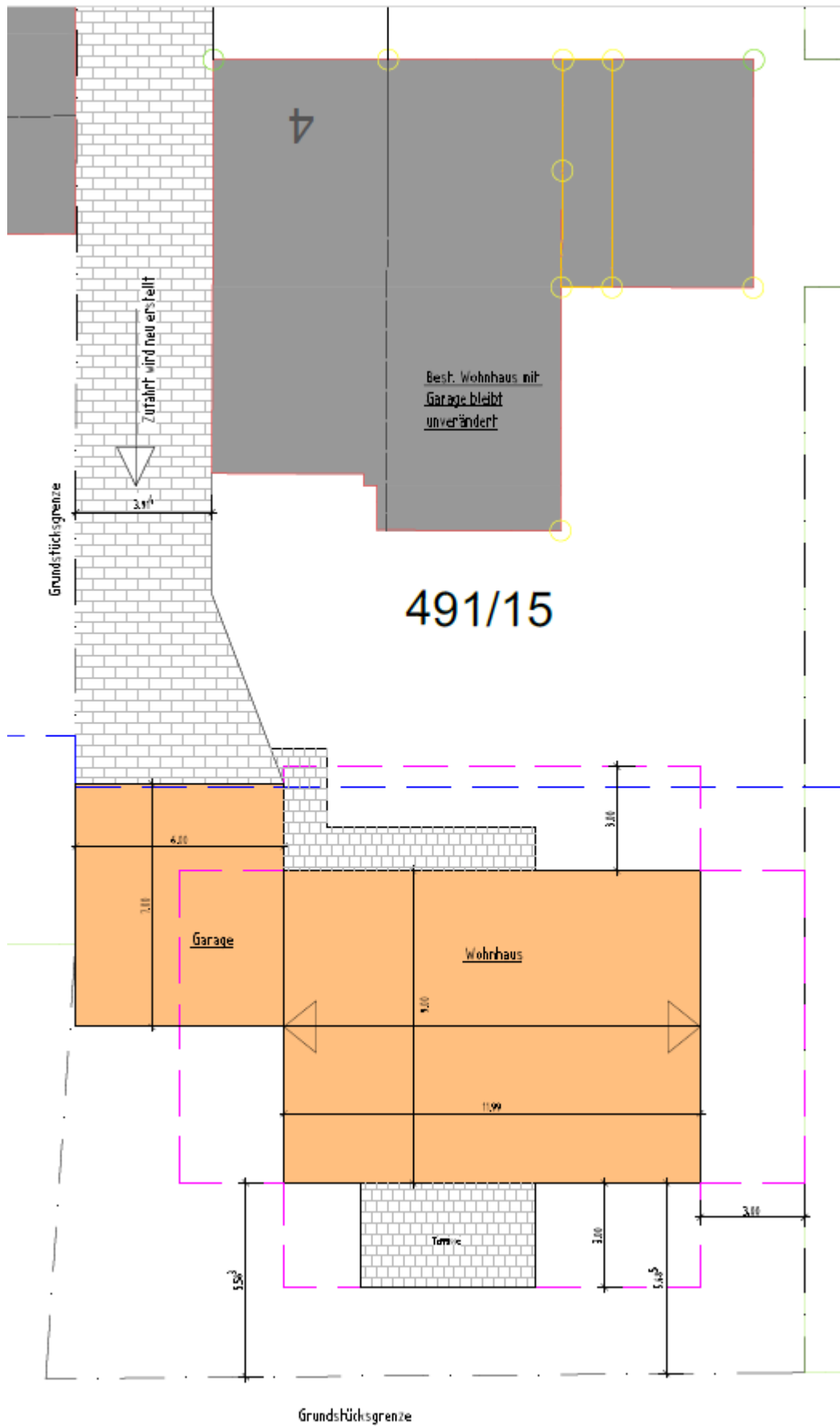
Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan sind hierfür erforderlich:

- Überschreitung des Bauraums
- Überschreitung der GRZ und GFZ
- Zufahrtsbreite mehr als 3 m

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan weisen für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet aus.



Luftbild



Das Vorhaben weicht in mehreren, wesentlichen Punkten von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab:

- Baugrenze: Das geplante Gebäude liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Bauraumes.
- Die zulässigen Nutzungsobergrenzen für die Grund- bzw. die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten (Nachverdichtung über Maß hinaus).
- Die maximal zulässige Wandhöhe wird im Schnitt 1 überschritten
- Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, von denen das zweite zwingend ein Dachgeschoss sein muss, wird durch ein Obergeschoss im Schnitt 1 nicht eingehalten
- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden laut Bauherr eingehalten (Hinweis: Darstellung im Plan korrekturbedürftig hinsichtlich Dachform)

3. Bauplanungsrechtliche Bewertung

Das geplante Gebäude befindet sich vollständig außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung festgesetzten Bauraumes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gab es zwar bereits Befreiungen nach Art. 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Bauraumes, jedoch nur für Stellplätze und nicht für Hauptgebäude.

Grundsätzlich ist eine Zustimmung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB möglich, da es sich um eine Wohnbebauung handelt. Sofern die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden (dies wäre bei Schnitt 1 nur bei einer Reduzierung der Gebäudegröße der Fall), und die öffentlichen Belange nicht berührt werden. Öffentliche Belange sind berührt, wenn ein geplantes Vorhaben insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung Auswirkungen auf die Aufgaben, Rechte oder Interessen von Behörden oder sonstigen Institutionen hat, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben planerisch darzustellen, um nachbarliche Interessen zu würdigen.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich. Zwar könnte die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt werden, jedoch sind gleich mehrere Grundzüge der Planung berührt. Die Anordnung der Baukörper (Vorder- vs. Hinterlieger) und das maßgebliche Maß der baulichen Nutzung sind wesentlicher Bestandteil des planerischen Konzepts. Eine Befreiung, die ein solches Maß an Abweichung zulässt, ist ohne Änderung des B-Plans (Bauleitplanverfahren) rechtlich nicht möglich.

4. Prüfung des Bauturbos nach § 246 e BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

Der Bauherr fragt an, ob die Gemeinde der Abweichung als „Bauturbo“ nach § 246e BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zustimmen kann.

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Voraussetzung: § 246e BauGB erlaubt (befristet bis 31.12.2030) das Abweichen von Bebauungsplan-Festsetzungen, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient, die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde zustimmt. Auch hier ist eine Würdigung nachbarlicher Interessen zwingend. Da es sich um Instrument der Nachverdichtung, also eine planerische Entscheidung der Gemeinde handelt, ist die Zustimmung zwingend. Sofern der Gemeinderat dem Ziel der Schaffung von Wohnraum Vorrang gewährt, ist eine Zustimmung denkbar, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Der § 246e BauGB erlaubt zwar weitergehende Abweichungen als § 31 Abs. 2 BauGB, aber er entbindet nicht von der Pflicht, die städtebauliche Vertretbarkeit und die nachbarlichen Interessen zu wahren.

Grundsätzlich ist zudem – wie stets bei erteilten Befreiungen – die Präzedenzfallwirkung zu beachten. Demzufolge müsste in gleichgelagerten Fällen ähnlich entschieden werden. Ob dies zur Folge hätte, dass der Bebauungsplan mittel- bis langfristig obsolet würde, weil die städtebauliche Zielsetzung nicht mehr verfolgt werden könnte, lässt sich nicht abschließend klären. Dies ist jedoch auch nicht auszuschließen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat stellt für die formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/15 Gemarkung Feldkirchen, Flurweg 4, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht.

Das Bauvorhaben ist aufgrund der Abweichungen bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Auch die Zustimmung nach § 246 e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt. Die Überschreitungen hinsichtlich der Baugrenze, der Wandhöhe und der Vollgeschosse ist so gravierend, dass der Grundcharakter des Plangebietes (WA) gefährdet wird.

Beschluss: